

Tesis

KEPASTIAN HUKUM DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB)

TANAH SEBAGAI RESIKO KESESATAN OLEH PARA PIHAK



Oleh :

SANDEA VRISKA ROZA, S.H

1420123074

Dibawah Bimbingan :

Prof. Dr. Ismansyah, SH.MH

Hj. Ulfanora, SH.MH

FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ANDALAS

MAGISTER KENOTARIATAN

PADANG

2018

KEPASTIAN HUKUM DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) TANAH SEBAGAI RESIKO KESESATAN OLEH PARA PIHAK

ABSTRAK

Perjanjian jual beli tanah dilakukan para pihak menimbulkan hak dan kewajiban serta resiko bagi para pihak nantinya. Segala hak dan kewajiban tersebut harus dipenuhi para pihak agar terjadinya saling pemenuhan masing-masing kehendak. Pernyataan kehendak oleh para pihak dalam pelaksanaan nantinya beresiko terjadi yang disebut dengan cacat kehendak. Menurut Pasal 1321 KUHPerdara terdapat tiga jenis cacat kehendak yakni, Kesesatan dan atau kekhilafan, paksaan, dan penipuan. Sementara ada satu keadaan cacat kehendak yang dikenal diluar KUHPerdara yakni penyalahgunaan keadaan (*undue influence*). Secara umum ada 2 macam penyalahgunaan keadaan yaitu: *pertama*, yang digunakan secara tidak adil untuk menekan salah satu pihak yang lemah supaya menyetujui sebuah perjanjian dimana sebenarnya mereka tidak menyetujuinya. *Kedua*, seseorang menggunakan wewenang kedudukan dan kepercayaannya digunakan oleh salah satu pihak dengan tidak adil (paksaan) sehingga pihak yang lemah tersebut membujuk orang lain melakukan transaksi terhadap pihak yang memaksa tersebut. Pada penelitian ini penulis menemukan rumusan masalah sebagai berikut: 1) Bagaimana kepastian hukum bagi para pihak dalam perjanjian pengikatan jual beli apabila terdapat kesesatan oleh para pihak? 2) Bagaimana akibat hukum terhadap pengikatan jual beli ketika timbulnya kesesatan oleh para pihak? Penelitian ini menggunakan jenis penelitian normatif. Penulis berdasarkan hasil penelitian menemukan: 1) Kepastian hukum bagi para pihak dalam perjanjian pengikatan jual beli apabila terdapat kesesatan oleh para pihak adalah dengan mengajukan gugatan kePengadilan atas dasar wanprestasi yang dilakukan oleh Pihak yang dirugikan atas perbuatan cacat kehendak yang dilakukan oleh pihak lain 2) Akibat hukum terhadap pengikatan jual beli ketika timbulnya kesesatan oleh para pihak yaitu terhadap perjanjian, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan dan dapat juga batal demi hukum. Sementara, kesesatan tersebut dapat mengakibatkan salah satu pihak mengalami kerugian yang nyata karena perjanjian tersebut dibuat tidak memenuhi syarat sah perjanjian terutama pada syarat sebab yang halal. Sedangkan, akibat kesesatan tersebut kepada objek perjanjian adalah objek perjanjian dapat dikembalikan kepada status awal sebelum adanya perjanjian atau bahkan dilelang untuk memenuhi prestasi penjual sebagaimana putusan yang telah diputus oleh Majelis Hakim.

Kata Kunci: Kepastian Hukum, PPJB, Kesesatan

LEGAL CERTAINTY IN LAND PURCHASE AGREEMENTS AS A RISK OF DEFECTIVE WILL BY THE PARTIES

ABSTRACT

Trading contracts land done the parties cause rights and obligations and risks for the parties later. All rights and obligations has to be filled the parties to the fulfillment will each other. Will statement by the parties in the implementation of the risk is called with a flaw will. According to section 1321 KUHPerdathere are three types of the will of the defect, error and or the lamentable error, compulsion, and fraud. While some one state defect will that known outside kuhperdata namely abuse circumstances (undue influence). In general there are two kinds of abuse the state of : first, used in an unfair manner to put pressure on one of the parties that weak so that approved an agreement that is they has not yet agreed to. Second, a person use and their beliefs or lack authority used by one party with neither injustice (coercion) so the the weak persuades other people transact against parties who are the force . On this research the authors found fact the formulation of a problem as follows: 1) how legal certainty for the parties in the binding sales purchase agreement if there was straying from the right way by the parties ? 2) how was the end of laws against binding sales purchase when the emergence of straying from the right way by the parties? Was used in the study the kind of research normative. Writer based on the research done find: 1 legal certainty for the parties in the binding sales purchase agreement if there is any error by the parties is to ask a lawsuit to the court on the basis of wanprestasi conducted by the party being disadvantaged of what a defect will that performed by other parties. As a result of laws against binding sales purchase when the emergence of straying from the right way by the parties that involved in the but with the exception of, so the said agreement is aside or makes it void and may also to fail and become void for the sake of law. While the figure fell to, straying from the right way is close they can has resulted in damages in one of the parties are losing a real because the said agreement is made did not fulfil the requirements the legal tender of a covenant especially to a proviso attention because the ones who is permissible allowable and lawful .While, because it to object error the agreement is an object agreement to return to the status of before losing agreement or even auctioned off in order to fulfilling accomplishment seller as a verdict will be determined by the judge.

Password: Legal Certainty , PPJB , Defective Will

